

LOKALPLAN NR. 188

For et område ved P.Mogensenvej



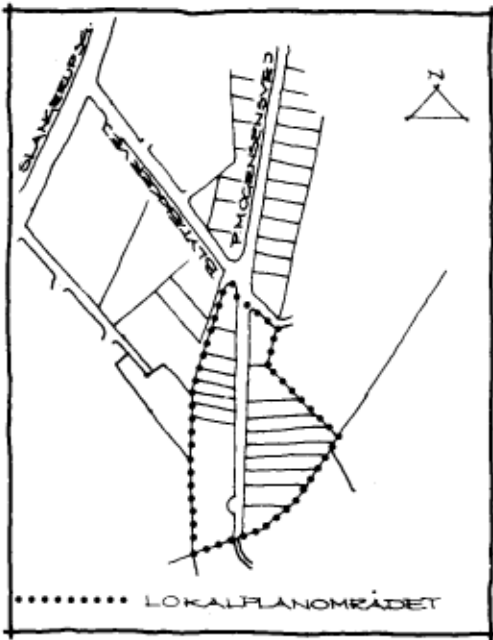
Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 188 for et område ved P. Mogensensvej.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af behovet for opførelse af et ungdomskollegium i området samt tilvejebringe byplanmæssige bestemmelser for det eksisterende boligkvarter.



Status for området før planen

Lokalplanen omfatter ejendommene langs den sydlige del af P. Mogensensvej. Bebyggelsen er overvejende opført i 1z etage, hovedsagelig i 1920-30'erne. Enkelte huse langs vejens vestside er opført omkring 1950.

Langs den vestlige side af vejen henligger et ubebygget areal på ca. 5000 m². Dette areal er i nogen udstrækning bevokset med selvgroet beplantning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Området er omfattet af dele af kommuneplanens enkeltområder 1.B.13 og 1.D.18.

Ifølge rammebestemmelserne for 1.B.13 skal lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, sikre:

- a. at området kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse, med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at antallet af boliger i området fastsættes,
- d. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end en etage med udnyttet tagetage.

For område 1.D.18 skal lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, sikre:

- a. at området kan anvendes til offentlige formål (teknisk skole, elevboliger, grønt område),
- b. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager,

- c. at der inden for området kan opføres haller med en maksimal højde på 10,5 m,
- d. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 30,
- e. at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af den godkendte delplan for varmeplanlægning i Hillerød kommune og skal forsynes med fjernvarme.

Om tilslutningspligt henvises til lokalplanens § 9.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i opland 28.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen foretages af Hillerød elværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et ungdomskollegium samt fastlægger byplanmæssige bestemmelser for det eksisterende boligområde.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for opførelse af et ungdomskollegium samt fastlægge byplanmæssige bestemmelser for det eksisterende boligområde.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr:

2 c, 2 d, 2 f, 2 g, 2 h, 2 i, 2 k, 2 l, 2 m, 2 n, 3 b, 3 e, 3 o, 3 æ og 5 i, Trollesvang, 17 ø Trollesminde, samt alle de parceller, der efter den 1. maj 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Området opdeles i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter ejendommen, matr. nr. 5 i Trollesvang.

Delområde 2 omfatter lokalplanområdets øvrige ejendomme.

2.3.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

Delområde 1

3.2.1.

Bebyggelsen skal bestå af 4 fritliggende bygninger til kollegieformål udformet efter de principper, som er angivet på illustrationsplanen, kortbilag B.

3.2.2.

Bebyggelsen må maksimalt indeholde 50 kollegieværelsesenheder med tilhørende fællesrum.

Delområde 2

3.3.1.

Området må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.3.2.

På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes en bolig.

Dog kan det på ejendomme med et grundareal på over 800 m² efter byrådets nærmere godkendelse tillades, at der indrettes to boliger i eet beboelseshus.

3.3.3.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Erhvervsmæssig udlejning af værelser må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykning må kun foretages som vist på kortbilag A.

4.2.

Yderligere udstykning må ikke finde sted. Dog kan det tillades, at der udstykkes nødvendigt areal under 700 m² til områdets forsyning med transformerstation.

§ 5 Vej - og stiforhold

Veje

5.1.1.

Det eksisterende vejudlæg bibeholdes.

5.1.2.

Ejendommen, matr.nr. 17 ø Trollesminde, forbeholdes færdselsformål primært til ejendommen, matr.nr. 17 e Trollesminde.

Overkørsler

5.2.

I delområde 1 fastlægges overkørsel som angivet på kortbilag A.

Parkering

5.3.1.

Der skal i delområde 1 udlægges areal til een parkeringsplads pr. to værelsesenheder samt 4 gæsteparkeringspladser.

Parkeringspladserne skal udlægges inden for de på kortbilag A angivne parkeringszoner.

5.3.2.

I delområde 2 skal der på hver ejendom udlægges areal til mindst to parkeringspladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

6.1.1.

Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag A angivne byggefeltter.

Uanset bestemmelsen kan byrådet tillade, at der opføres mindre skure uden for byggefeltterne på grundlag af en godkendt haveplan.

6.1.2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

6.1.3.

Bebyggelse skal opføres i indtil to etager og udformes efter de principper, som er angivet på illustrationsplanen, kortbilag B.

6.1.4.

Bebyggelsens totale højde må ikke overstige 8 m.

6.1.5.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

Stuegulvets højde over færdigreguleret terræn må ikke overstige 20 cm.

6.1.6.

Tagene skal udføres således, at tagfladers vinkel med vandret plan er minimum 20° og maksimum 25°, dog kan mindre skure tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

Delområde 2

6.2.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

6.2.2.

Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel. Mellem denne linie og vejskel må ikke opføres bebyggelse (herunder bygninger, der er omfattet af småhusreglementet 1985).

6.2.3.

Bebyggelsen skal opføres i een etage med udnyttet tagetage.

6.2.4.

Tagene skal udføres således, at tagfladers vinkel med vandret plan er mellem 40° og 50°, dog kan det tillades, at udhuse, garager, carporte udføres med mindre taghældninger.

6.2.4.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

For hele lokalplanområdet

6.3.1.

Permanent opstilling (i et tidsrum på mere end een måned inden for en periode på 12 måneder) af campingvogne og lyst-

både på ejendommene må kun ske med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde

6.2.3.

Såfremt der i lokalplanområdet skal etableres nye transformerstationer, skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

7.1.1.

Ydervægge skal fortrinsvis bestå af blank eller skuret teglstensvæg.

I 1.sals højde kan tillades anvendt træ eller eternit-beklædning.

7.1.2.

Såfremt ydervægge skal indfarves eller bemales, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

7.1.3.

Tage må kun beklædes med enten

- tagsten i rød, okker eller sort farve, eller
- 2-fods bølgeplader i brun eller sort indfarvning. eller
- sort skifer

7.1.4.

Uanset bestemmelserne i 7.1.1.-7.1.3. kan bygningsmyndigheden tillade, at cykelskure opføres med andre væg- og tagmaterialer.

7.1.5.

Der må kun opsættes fællesantenne.

Placering og udformning af fællesantennen skal godkendes af byrådet.

Delområde 2

7.2.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller som pudset mur.

Dog kan gavltrekanter i 1.salshøjde tillades udført med bræddebeklædning.

7.2.2.

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

7.2.3.

Tage må kun beklædes med enten

- tagsten i rød, brun, okker eller sort farve, eller
- 2-fods bølgeplader eller "skiferplader" i brun eller sort indfarvning, eller
- naturskifer.

7.2.4.

Der må ikke anvendes brugte byggematerialer eller brugte bygningsdele på synlige overflader.

7.2.5.

Tilbygninger og garager må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farver som ejendommens beboelsesbygning.

Tilbygninger og garager skal udføres, således at bebyggelsen på en ejendom fremtræder med en god helhedsvirkning.

7.2.6.

Uanset bestemmelserne i 7.2.1. og 7.2.5. må carporte opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning og med en tagbeklædning af tagpap eller plastprofilplader.

For hele lokalplanområdet

7.3.1.

Der må kun efter byrådets nærmere godkendelse opsættes solfangere på tagflader.

7.3.2.

Skiltning må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Reklamering må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

Delområde 1

8.1.1.

De på kortbilag P, angivne træer og hække er bevaringsværdige og må ikke fældes eller ryddes.

8.1.2.

Udearealer skal anlægges efter en af byrådet godkendt plan, som skal redegøre for adgangsforhold til de enkelte bygninger, tilkørsel med brandkøretøjer, opholds- og legearealer, befæstelser og beplantninger.

Delområde 2

8.2.

Ubefæstede arealer må kun anlægges som haver.
For hele lokalplanområdet

8.3.

Hegning omkring de enkelte grunde må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Belysning

8.4.

Såfremt den eksisterende belysning af lokalplanområdets boligvej ændres, skal der opsættes lysmaster med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

Ledningsanlæg

8.5.

Over den nordlige del af ejendommen, matr.nr. 5 i Trollesvang, reserveres et 3 m bredt areal til brug ved nedlægning af fjernvarmeledning. Ledningen skal placeres 2,5 m fra nordskel.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Delområde 1

9.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overens-

stemmelse med den i 8.1.2. krævede plan for fællesarealerne.

For hele lokalplanområdet

9.2.1.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

9.2.2.

Samtlige nye boligbebyggelser i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

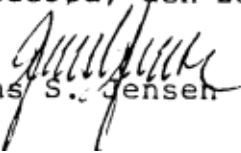
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

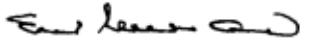
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

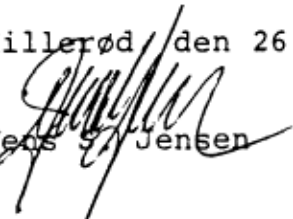
Hillerød, den 25. juni 1987.

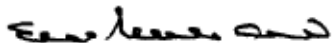

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

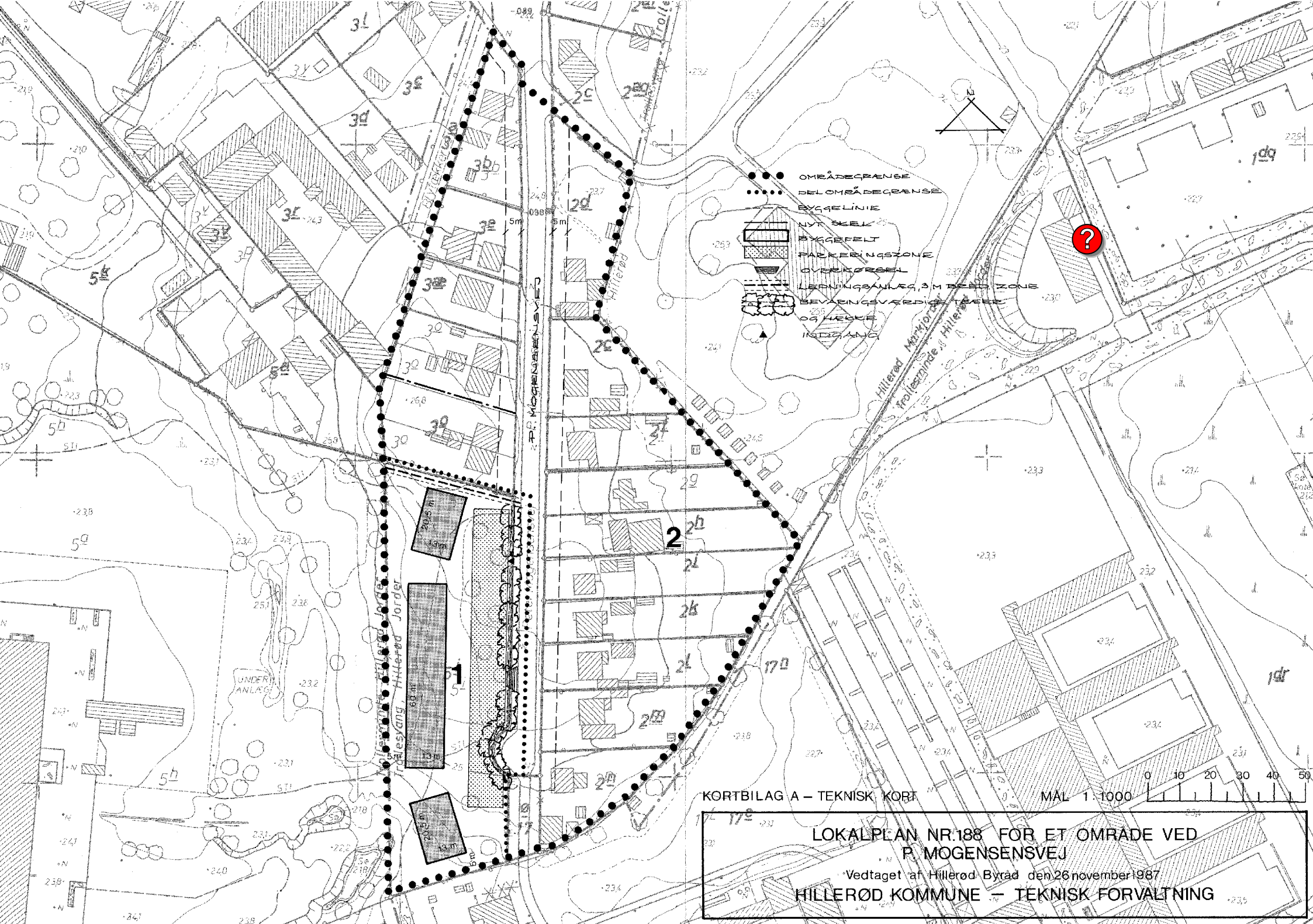
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød den 26. november 1987.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 29. december 1987.



- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- BYGGELINJE
- NYT SKEL
- ▨ BYGGEFELT
- ▨ PAKKERINGSZONE
- ▨ OVERDØRSEL
- ▨ LERNINGSANLÆG, 3 M BEED ZONE
- ▨ BEVÆGELSESDIAGRAM
- ▨ OS HEKKE
- ▨ INDEGÅNDE



KORTBILAG A – TEKNISK KORT

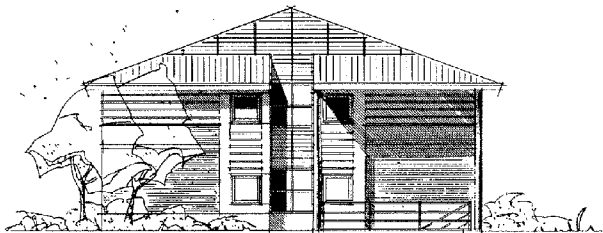
MÅL 1:1000



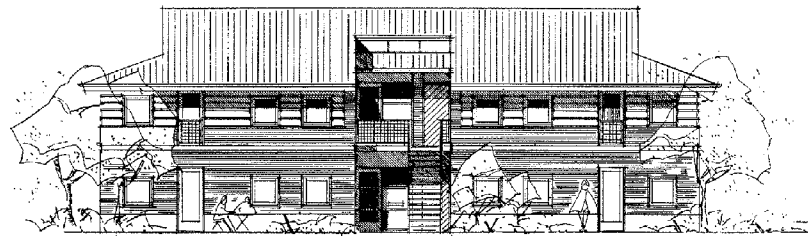
LOKALPLAN NR 188 FOR ET OMRÅDE VED
 P. MOGENSENSVEJ

Vedtaget af Hillerød Byråd den 26 november 1987

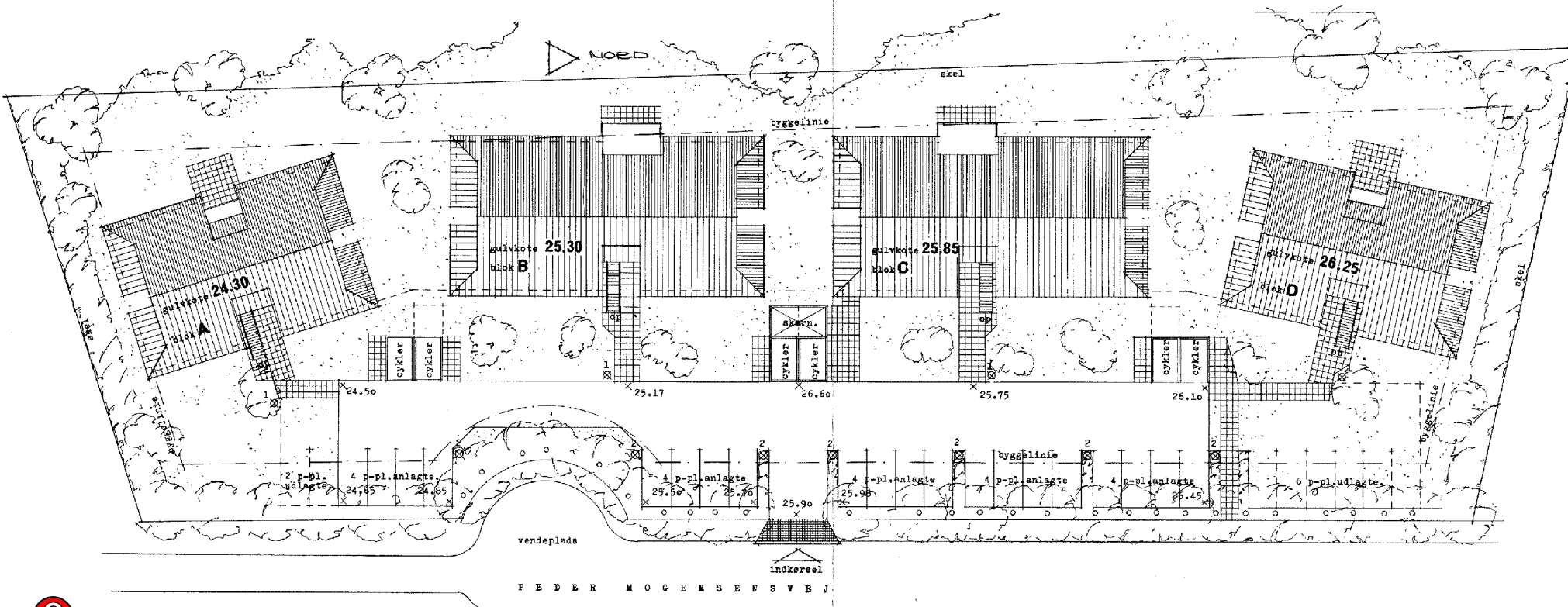
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



GAFL MOD SYD/NOED



FACADE MOD P. MOGENSENSVEJ



KORTBILAG B – ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL: 1:200

**LOKALPLAN NR.188 - FOR ET OMRÅDE VED
 P. MOGENSENSVEJ**
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 26. november 1987
 HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING